PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

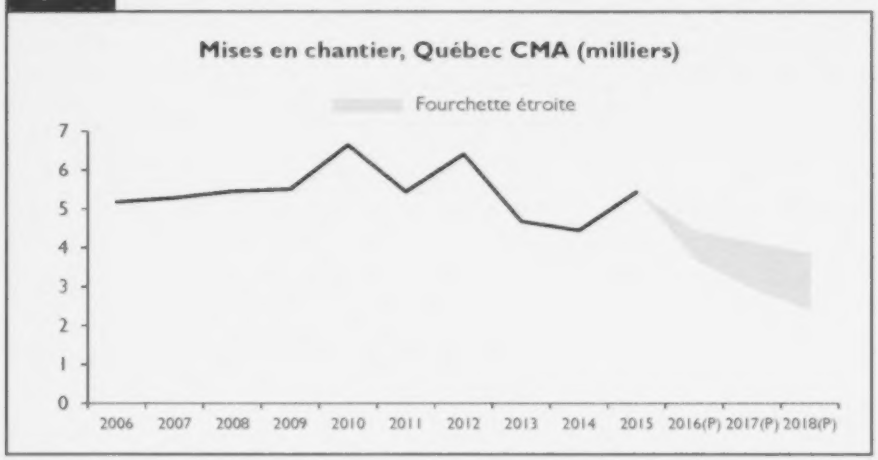
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- D'ici 2018, des signes d'essoufflement persisteront dans la conjoncture économique et démographique de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, ce qui restreindra la demande d'habitations.
- Les mises en chantier diminueront de façon relativement marquée : elles se situeront entre 2 950 et 4 150 en 2017. En 2018, la tendance baissière devrait se poursuivre : les démarrages de nouveaux logements se chiffreront entre 2 375 et 3 875.
- Au cours des deux prochaines années, le marché de la revente devrait afficher un rythme de transactions en très légère croissance. Les ventes Centris® se situeront entre 6 625 et 7 175 l'an prochain. En 2018, celles-ci évolueront entre 6 800 et 7 400.
- Quant au marché locatif, celui-ci affichera un taux d'inoccupation plus élevé : ce dernier passera ainsi de 4,0 % à 5,0 % entre 2015 et 2016, puis à 6,0 % en 2017, pour finalement se stabiliser en 2018.

Figure 1



Source : SCHL (P) : Prévision SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : une période d'ajustement se fera sentir
3 Marché de la revente : très légères hausses des ventes Centris® à l'horizon
4 Marché locatif traditionnel : le taux d'inoccupation sera à la hausse
4 Économie et démographie : les signes d'essoufflement persisteront
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
5 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : une période d'ajustement se fera sentir

Les mises en chantier baisseront d'ici 2018. De fait, les stocks d'unités locatives achevées et non écoulées limiteront l'activité. S'ajoute aussi le plus vaste choix de propriétés existantes à vendre, ce qui restreindra la demande de produits neufs, et plus particulièrement de copropriétés.

Au total, les mises en chantier se situeront entre 3 700 et 4 450 en 2016 et entre 2 950 et 4 150 en 2017. Ces niveaux d'activité feront suite à une année 2015 plutôt active avec 5 442 logements commencés. Pour 2018, la baisse se poursuivra avec un total des mises en chantier qui s'établira entre 2 375 et 3 875.

Maison individuelle : les mises en chantier s'établiront à des niveaux historiquement faibles

Depuis une dizaine d'années, il se construit de moins en moins de maisons individuelles dans la RMR de Québec. Cette tendance s'explique par plusieurs facteurs : le prix élevé des terrains, la densification prônée par les villes-centres et le plus grand choix de propriétés existantes à vendre.

Au cours des prochaines années, la demande de maisons individuelles neuves sera aussi restreinte par le ralentissement de la croissance démographique des jeunes ménages âgés de 25 à 34 ans et par un marché de l'emploi moins favorable.

De 826 en 2015, le nombre de nouveaux chantiers de logements individuels descendra pour s'établir entre 700 et 850 en 2016. L'an prochain, entre 600 et 900 unités de ce type seront commencées.

Logements collectifs : les stocks d'unités locatives achevées et non écoulées limiteront l'activité

Les nouvelles constructions de logements collectifs diminueront d'ici 2018, suite à la forte activité enregistrée en 2015 (4 616 unités).

Au total, les mises en chantier de logements collectifs se situeront entre 3 000 et 3 600 unités cette année et entre 2 350 et 3 250 unités en 2017. En 2018, celles-ci évolueront entre 1 850 et 2 975.

Au cours de l'horizon prévisionnel, le niveau de mises en chantier de copropriétés devrait demeurer faible, tandis que les baisses se feront surtout sentir du côté des logements locatifs traditionnels. En effet, dans un contexte où la demande locative devrait croître de façon moins soutenue qu'au cours des dernières années[2], le fort niveau de construction observé en 2015 devrait faire place à une baisse de régime d'ici 2018. Soulignons que le taux d'inoccupation a atteint 4,0 % en 2015 et que si le rythme de construction devait se maintenir, les risques de construction excessive – déjà présents – pourraient se concrétiser, ce qui ferait monter le taux d'inoccupation au-delà de 6 % d'ici 2018[3].

Ce contexte devrait inciter les constructeurs à ralentir la cadence afin de favoriser l'écoulement des unités achevées.

Du côté des résidences pour personnes âgées, le portrait de la demande sera quelque peu différent, puisque la croissance du nombre de personnes de 75 ans et plus s'accélérera au cours des prochaines années. Les promoteurs planifient déjà quelques chantiers de résidences pour aînés en prévision de cette demande potentielle. La région de Québec présentait, par ailleurs, le plus faible taux d'inoccupation de ces résidences de toutes les RMR québécoises en 2016 (4,4 %). En 2015, le nombre de mises en chantier de résidences a été un peu plus élevé que la moyenne des dix dernières années[4].

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

---

[2] Voir « Marché locatif traditionnel : la croissance de l'offre s'est accélérée en 2015, mais qu'en est-il de la demande à venir? » dans l'édition du premier trimestre 2016 du Marché sous la loupe, RMR de Québec.

[3] Selon l'Évaluation du marché de l'habitation, le cadre d'analyse mis au point par la SCHL, la RMR de Québec présente des signes de construction excessive au-delà d'un taux d'inoccupation de 6 %.

[4] Le nombre de mises en chantier de logements dans les résidences pour personnes âgées était de 652 unités en 2015.

En 2016, l'année devrait se solder par une activité moins soutenue, tandis que l'an prochain, plusieurs nouveaux projets pourraient démarrer. En effet, le contexte sera favorable puisque la croissance de la population des 75 ans et plus s'accélèrera. On devrait ainsi voir se concrétiser plusieurs ensembles immobiliers de ce type d'ici la fin de 2018.

Du côté de la copropriété, la situation actuelle continue de favoriser nettement les acheteurs : les stocks d'unités existantes demeurent élevés d'un point de vue historique[5]. De plus, l'activité attendue sur le marché de la revente ne sera pas suffisante pour espérer un retour à des conditions équilibrées dans ce segment de marché. Il y a donc présence d'un risque de marché pour les nouveaux immeubles, puisque plusieurs de ceux-ci pourraient faire face à des niveaux de préventes insuffisants pour garantir leur financement et leur construction. Dans ce contexte, les mises en chantier seront peu nombreuses d'ici 2018.

Finalement, les nouveaux chantiers de maisons jumelées et en rangée diminueront au cours des deux prochaines années, en raison d'une offre plus étendue sur le marché de l'existant.

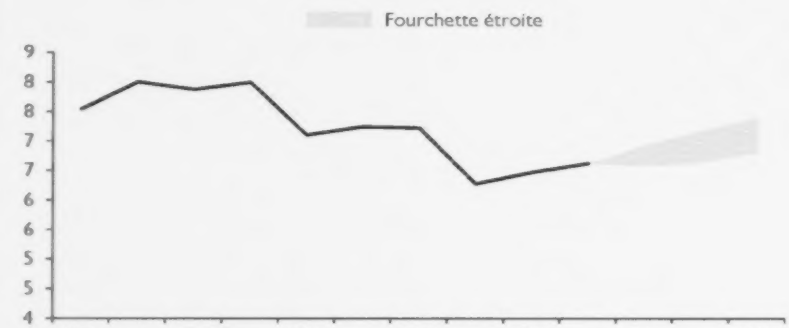
Des ralentissements se feront donc sentir tant du côté des maisons individuelles que du côté des logements collectifs d'ici 2018.

Marché de la revente : très légères hausses des ventes Centris® à l'horizon

Le repli de l'emploi enregistré cette année, particulièrement chez les 25 à 44 ans[6], a limité la demande sur le marché de l'existant. Malgré tout, la légère croissance démographique globale et la faiblesse des taux hypothécaires ont favorisé la demande, ce qui a donné une légère impulsion aux ventes Centris® (+2 %[7]).

Figure 2

Ventes Centris® , RMR de Québec (en milliers)



Source : FCIQ par le système Centris®
(P) : Prévision SCHL

L'emploi se stabilisera au cours des deux prochaines années et la légère croissance démographique ainsi que les bas taux d'emprunt soutiendront la demande, ce qui devrait se traduire par de légères augmentations du nombre de ventes. Dans l'équation, entre aussi le fait que le marché de la revente prend naturellement de l'expansion au fil du temps, vu la progression graduelle du parc immobilier. En 2016, le nombre de transactions Centris® oscillera entre 6 575 et 6 925 tandis qu'en 2017, il s'établira entre 6 625 et 7 175. Finalement, les ventes se chiffreront entre 6 800 et 7 400 en 2018. Les niveaux d'activité attendus demeurent néanmoins sous la moyenne des dix dernières années (7 233 transactions Centris®).

Puisque la demande et le nombre de nouvelles inscriptions n'augmenteront que légèrement, les conditions de marché – déjà à l'avantage des acheteurs – seront relativement similaires à ce qui est observé actuellement. Ainsi, elles favoriseront légèrement les acheteurs pour la maison unifamiliale et le plex. Pour la copropriété, les acheteurs continueront de bénéficier d'un plus grand pouvoir de négociation, face aux vendeurs.

Par ailleurs, l'offre abondante de copropriétés exercera des pressions baissières sur le prix des copropriétés, tandis que le prix moyen des maisons unifamiliales devrait, quant à lui, se stabiliser. Au final, le prix moyen des propriétés résidentielles affichera de légères baisses d'ici 2018.

Le prix Centris® moyen des propriétés résidentielles oscillera entre 260 000 $ et 266 000 $ en 2016. L'an prochain, ce prix évoluera

[5] Au mois d'août 2016, pour la copropriété, le nombre d'inscriptions Centris® en vigueur était de près de 2 504, ce qui se situe bien au-dessus de la moyenne des dix dernières années, soit près de 1 400.

[6] Statistique Canada, Enquête sur la population active.

[7] Entre janvier et août de cette année, comparativement à la même période l'an dernier.

entre 253 000 $ et 267 000 $ tandis qu'en 2018, il se situera entre 252 000 $ et 266 000 $.

Marché locatif traditionnel : le taux d'inoccupation sera à la hausse

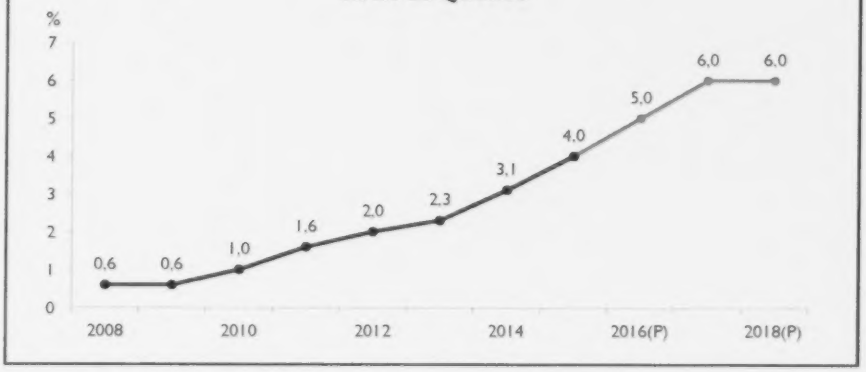
Au cours des prochaines années, plusieurs facteurs exerceront des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels. Tout d'abord, en 2016 et 2017, un nombre important de nouvelles unités locatives traditionnelles seront achevées[8] et entameront une phase d'écoulement. De fait, l'année 2015 a été particulièrement dynamique en ce qui a trait aux mises en chantier de logements locatifs traditionnels, celles-ci ayant totalisé près de 2 500 unités. Cette année, les données cumulatives de janvier à août font état du démarrage de près de 1 500 unités. Rappelons que la moyenne des mises en chantier de logements locatifs traditionnels au cours des dix dernières années est d'un peu moins de 1 200 unités.

De plus, d'ici 2018, tout porte à croire que la demande de logements locatifs traditionnels croîtra à un rythme moins soutenu qu'auparavant[9], ce qui exercera également une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation.

En effet, le bilan migratoire de la région se maintiendra à des niveaux inférieurs à ceux enregistrés entre 2007 et 2014. Par ailleurs, les projections à moyen et à long terme indiquent un ralentissement de la croissance démographique globale, ce qui se répercutera sur la demande de logements – dont les logements locatifs traditionnels[10] – au cours des prochaines années. On prévoit donc un allongement de la période d'absorption des immeubles neufs.

Figure 3

Taux d'inoccupation des appartements locatifs*
RMR de Québec



Source : SCHL, (P) : Prévision SCHL
* : Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus

Au final, on estime que d'ici deux ans, l'offre surpassera la demande, faisant ainsi grimper le taux d'inoccupation de 4,0 % à 5,0 % entre 2015 et 2016, puis à 6 % en 2017 et 2018.

En outre, il importe de mentionner que ces prévisions tiennent compte du fait que les constructeurs et promoteurs passeront par une phase d'ajustement, en raison du nombre important d'unités locatives qui seront achevées et non écoulées. S'il advenait que le rythme de l'offre se maintenait, le taux d'inoccupation grimperait davantage.

Dans ce contexte, il y aura plus de choix pour les locataires, ce qui se répercutera sur les loyers : le loyer moyen devrait donc subir des pressions baissières. En 2016, le loyer moyen des appartements de deux chambres se maintiendra à 788 $, pour ensuite s'établir à 786 $ en 2017, puis à 784 $ en 2018. Les baisses enregistrées seront néanmoins légères et ces perspectives ne tiennent pas compte de tous les incitatifs à la location tels qu'un ou plusieurs mois gratuits.

Économie et démographie : les signes d'essoufflement persisteront

On observe un léger repli de l'emploi depuis le début de l'année. Celui-ci n'est pas surprenant compte tenu d'un certain ralentissement des investissements dans les infrastructures et dans la construction résidentielle. Cette tendance semble aussi refléter les hésitations du secteur privé à accélérer l'embauche, vu la lente et graduelle reprise chez nos voisins américains et les restrictions

[8] Voir section sur le marché du neuf.

[9] Voir « Marché locatif traditionnel : la croissance de l'offre s'est accélérée en 2015, mais qu'en est-il de la demande à venir? » dans l'édition du premier trimestre 2016 du Marché sous la loupe, RMR de Québec.

[10] Il importe de nuancer la situation en ce qui a trait à la demande de logements en résidence pour personnes âgées. En effet, en dépit du ralentissement prévu de la croissance démographique, la population des 75 ans et plus connaîtra une croissance soutenue, ce qui aura vraisemblablement pour effet d'accélérer la demande de logements en résidence.

budgétaires du secteur public. On note néanmoins une embellie dans le secteur touristique, qui a bénéficié de la faiblesse relative du dollar canadien face à la devise américaine.

D'ici 2018, peu de variations sont attendues quant au nombre total d'emplois, en raison d'un affaiblissement des investissements prévus dans les grands travaux d'infrastructure et dans la construction résidentielle. On s'attend, par ailleurs, à un certain réinvestissement de l'État québécois dans les programmes, ce qui contribuera au maintien, ou à une légère dynamisation, de l'emploi.

Le portrait futur de l'emploi sera donc plutôt mitigé, puisque peu de changements devraient se faire sentir. On prévoit aussi que la population active restera relativement stable, ce qui maintiendra le taux de chômage autour de 5,0 %, d'ici 2018. La région de Québec devrait ainsi présenter un des plus faibles taux de chômage parmi les grands centres urbains au Canada.

Au cours des deux prochaines années, l'emploi fera du surplace, ce qui restreindra l'évolution de la demande d'habitations dans la région.

En ce qui a trait à la migration, les deux prochaines années présenteront des bilans stables et inférieurs à la moyenne des dix dernières années[11]. De fait, la création d'emplois ne sera pas au rendez-vous, ce qui réduira le pouvoir d'attraction de la RMR de Québec. Le bilan migratoire – effet net des arrivants et des sortants – s'établira ainsi à 4 000 personnes, tant en 2016 qu'en 2017, et s'affaiblira légèrement d'ici 2018 pour atteindre 3 800 personnes.

La migration contribue de façon importante à la croissance démographique de la région. Ainsi, la population totale de la région métropolitaine de Québec affichera un rythme de croissance d'environ 0,7 % par année, rythme moins soutenu qu'au cours des dernières années[12]. On estime qu'après avoir dépassé le cap des 800 000 personnes en 2014, la population se chiffrera à près de 823 400 en 2018.

Ces tendances démographiques auront des effets sur la demande d'habitations à court terme. Par exemple, on sait que la migration a un effet relativement direct sur la demande de logements locatifs, les nouveaux arrivants dans une région donnée ayant plutôt tendance à rechercher un moyen flexible et rapide de se loger. On peut ainsi conclure que la croissance de la demande de logements locatifs, liée à l'impact des nouveaux habitants dans la région, sera moins forte qu'au cours des dernières années.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

[11] La moyenne annuelle du bilan migratoire de la RMR de Québec a atteint 4 750 entre 2006 et 2015.

[12] La croissance annuelle moyenne de la population de la RMR a atteint 1,15 % entre 2011 et 2014.

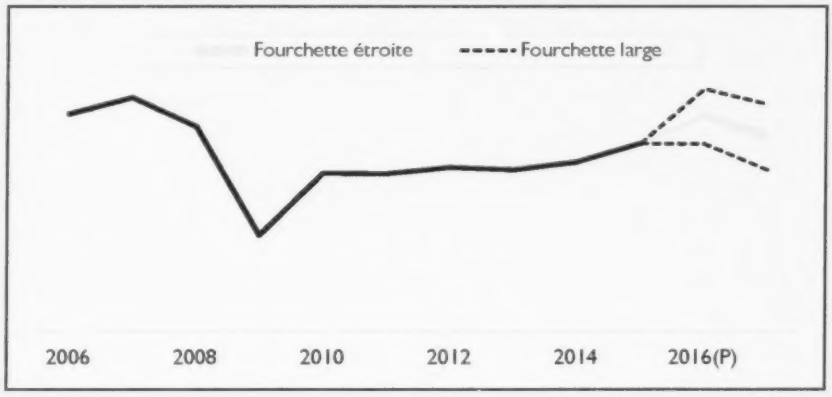
Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

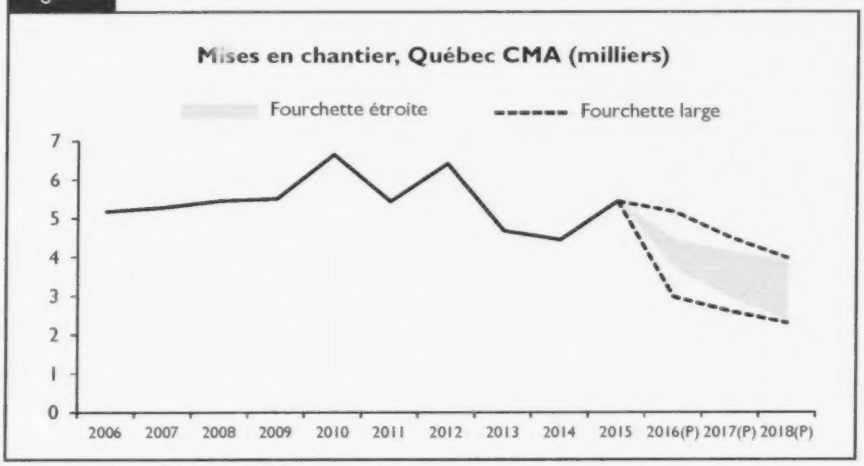
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	D'ici 2018, l'emploi fera du surplace, ce qui restreindra l'évolution de la demande d'habitations dans la région.
Revenu	Les ménages devraient continuer de bénéficier d'une légère croissance de revenus, ce qui fera augmenter la demande.
Population	La croissance démographique sera relativement faible d'ici 2018, ce qui viendra tempérer la demande de logements neufs. Toutefois, la croissance accrue du nombre de personnes de 75 ans et plus devrait soutenir la construction de résidences pour personnes âgées.
Marché de la revente	L'offre de propriétés existantes sera plus importante qu'auparavant, ce qui restreindra la demande et l'offre d'habitations neuves.
Copropriétés neuves	Les stocks relativement élevés de copropriétés neuves et existantes continueront de freiner les mises en chantier d'ici 2018. Par ailleurs, l'offre de logements locatifs neufs est en forte hausse, ce qui devrait également contribuer à une baisse de régime sur le marché du neuf.

Risques associés aux prévisions

- Les promoteurs pourraient surestimer la demande locative à court terme, et les mises en chantier de logements locatifs traditionnels pourraient être plus nombreuses que prévu, ce qui pourrait porter les mises en chantier totales à des niveaux plus élevés que ceux attendus. Celles-ci pourraient atteindre 5 175 unités en 2016, jusqu'à 4 500 unités en 2017 et jusqu'à 3 975 en 2018. À contrario, la faiblesse du rythme d'écoulement des unités locatives neuves pourrait se traduire par un ralentissement plus marqué des mises en chantier totales, qui pourraient alors se situer à 2 975 unités en 2016 et à 2 600 unités en 2017, pour ensuite s'établir à 2 300 unités en 2018.

Figure 4

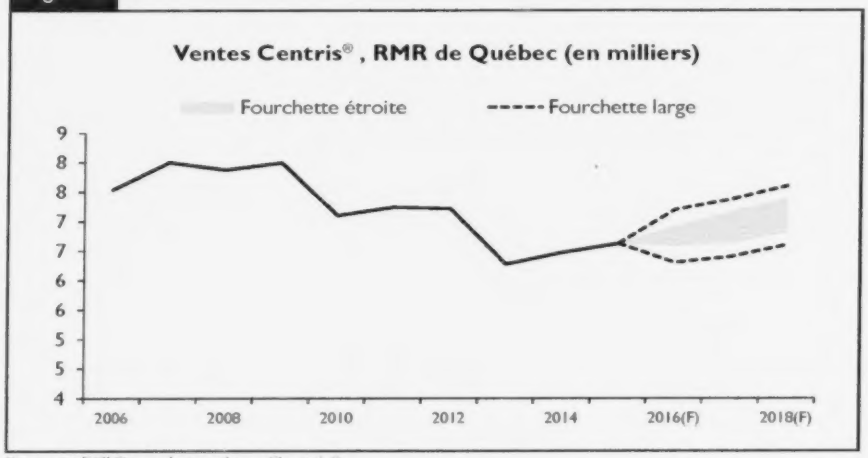


Source : SCHL (P) : Prévision SCHL

- Sur le marché de la revente, des changements inattendus dans la conjoncture économique et/ou démographique – une baisse de l'emploi en raison d'une gestion serrée des dépenses publiques et d'une croissance mitigée de l'économie américaine ou, à contrario, une hausse du nombre d'emplois en raison d'une reprise de l'embauche dans les secteurs publics et parapublics et d'une

accélération de l'économie américaine – pourraient tirer à la baisse ou à la hausse le nombre de transactions Centris® et le prix Centris® moyen des propriétés résidentielles. Ainsi, le nombre de transactions pourrait se situer entre 6 300 et 7 200 en 2016, entre 6 400 et 7 375 en 2017 et entre 6 600 et 7 600 en 2018. Quant au prix moyen, celui-ci pourrait évoluer entre 248 000 $ et 278 000 $, cette année, entre 245 000 $ et 275 000 $ l'an prochain et entre 244 000 $ et 274 000 $ en 2018.

Figure 5



Source : FCIQ par le système Centris®
(P) : Prévision SCHL

Résumé des prévisions RMR de Québec Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	961	887	826	700	850	600	900	525	900
Logements collectifs	3 719	3 562	4 616	3 000	3 600	2 350	3 250	1 850	2 975
Tous types de logements confondus	4 680	4 449	5 442	3 700	4 450	2 950	4 150	2 375	3 875
Marché de la revente									
Ventes Centris®	6 273	6 468	6 621	6 575	6 925	6 625	7 175	6 800	7 400
Prix Centris® moyen ($)	267 203	264 366	265 204	260 000	266 000	253 000	267 000	252 000	266 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,3	3,1	4,0	5,0	6,0	6,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	757	775	788	788	786	784
Indicateurs économiques						
Population	793 570	800 879	806 359	812 004	817 688	823 411
Nombre annuel d'emplois	428 500	433 700	442 300	438 000	436 000	436 000

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Centris®, SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

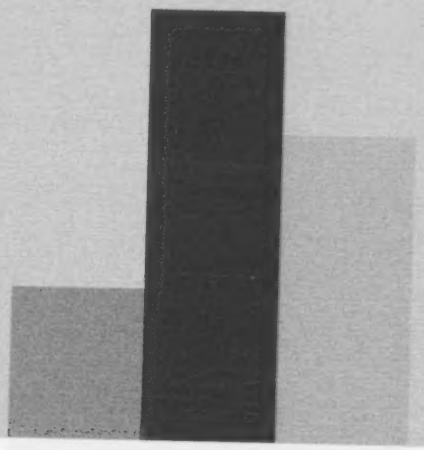
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64281_2016_B02